

Société Française d'Habitations Économiques

Vivre aujourd'hui

avril 2009 - **n°61**

le magazine de l'habitat social

Des logements aux couleurs du printemps



Depuis plusieurs années des organismes de Midi-Pyrénées ont décidé de se regrouper pour réaliser un magazine de communication à l'attention des locataires du logement social, appelé *Vivre Aujourd'hui*. En 2009, neuf organismes de Midi-Pyrénées communiquent sous le même format : Colomiers Habitat, La Cité Jardins, OPH de Rodez, OPH de Millau et sa région, OPH de Decazeville, Aveyron Logement, OPH de la Haute-Garonne, S.F.H.E, OPH de l'Ariège.

Ces neuf organismes ont décidé de lancer une nouvelle maquette qui prévoit d'une part, une déclinaison graphique de la couverture visant à mettre en harmonie chromique le logo de l'organisme avec le bandeau titre, et d'autre part, un « 4 pages » central propre à l'organisme détachable et pouvant, à ce titre, être utilisé comme support de communication de l'organisme à destination des locataires et des partenaires.

En espérant répondre à vos attentes,
Très bonne lecture.

Sabine Veniel-Le Navennec
Directrice de la Publication

SOMMAIRE



Contacts

Le magazine de l'habitat social « Vivre aujour'hui » est édité par l'association Vivre Aujourd'hui
104, avenue Jean-Rieux - 31 500 Toulouse
tél. : 05 61 36 07 60 - fax. : 05 61 36 07 61
e-mail : ushmp@union-habitat.org
qui regroupe :

- **OPH de l'Ariège** - 23 bis, avenue de Ferrières BP 39 - 09 002 Foix Cedex - tél. : 05 61 02 30 00
- **OPH de Decazeville** - 20, avenue Maruéjouls 12 300 Decazeville - tél. : 05 65 43 15 49
- **OPH de Millau et sa région** 23 ter, Boulevard de la Capelle BP 452 - 12104 Millau Cedex tél. : 05 65 61 50 70
- **Aveyron Logement** - 55, boulevard de Verdun 12400 Saint-Affrique - tél. : 05 65 49 20 00
- **OPH de la Haute-Garonne** 75, rue Saint-Jean 31 130 Balma - tél. : 05 62 73 56 00
- **Colomiers Habitat** - 8, allée du Lauraguais BP 70 131 - 31 772 Colomiers Cedex tél. : 05 61 30 62 62
- **La Cité Jardins** - 18, rue de Guyenne 31 702 Blagnac Cedex - tél. : 05 61 71 79 19
- **Société Française d'Habitation Économiques (S.F.H.E)** - 5, avenue Marcel Dassault Tersud, Bât. B - 31 500 Toulouse tél. : 05 61 24 77 21
- **OPH de Rodez** 14 rue de l'Embergue BP 217- 12000 Rodez - tél. : 05 65 77 14 40



Réalisation : ageel - www.ageel.fr - Tél. : 05 61 14 78 31
Photo de couverture : Agence Cameleon



L'Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées (USH Midi-Pyrénées), organisation professionnelle, regroupe les 42 organismes d'habitat social exerçant leur activité en locatif ou en accession à la propriété dans la région Midi-Pyrénées : 13 Offices Publics d'Habitat, 15 Entreprises Sociales de l'Habitat, 10 Sociétés Anonymes Coopératives d'Hlm et 4 Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété.
L'Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées a une mission générale de mise en œuvre des politiques de l'habitat social au niveau territorial. Elle se décline en 5 principaux types d'intervention :

- la représentation locale des organismes du logement social niveau régional, départemental et local ;
- l'appui professionnel aux organismes et la diffusion d'informations sur les pratiques ;
- la mutualisation des connaissances et des savoir-faire ;
- la capitalisation de données territoriales ;
- l'animation des démarches interorganismes régionales et infra-régionales.

Les organismes Hlm de Midi-Pyrénées gèrent 124000 logements et logent plus de 210000 personnes. Ce secteur d'activité emploie 1800 collaborateurs.



Congrès de Cannes : le projet pour le mouvement HLM adopté !

Partager les expériences et réaffirmer les missions du mouvement Hlm, voilà les axes qui ont charpenté, en septembre dernier, le Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat. À l'issue de trois jours de travail, le Congrès de Cannes qui a réuni plus de 8 000 personnes a adopté le Projet pour le Mouvement Hlm. Ce projet réaffirme les missions d'intérêt général inhérentes aux organismes en charge du logement et de la cohésion sociale. C'est également le moyen d'engager des propositions concrètes sur le terrain du développement durable, des mesures de résultats, de la transparence des attributions des logements ou encore de la coopération entre les organismes. Le Congrès a voulu alerter les pouvoirs publics sur l'importance et le rôle des moyens budgétaires accordés par l'État. En effet, les fonds publics sont indispensables à la satisfaction des besoins ou encore à la modernisation du patrimoine. Le prochain congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat se tiendra à Toulouse en septembre prochain (cf. agenda ci-contre).



L'OPHLM de la Haute-Garonne devient OPH

OPH, un statut unique

Dans la logique de rapprochement entre les deux catégories d'offices HLM, l'ordonnance n° 2007-137 du 1er février 2007 relative aux Offices Publics de l'Habitat crée une nouvelle catégorie d'établissements publics d'Hlm dénommés « Offices Publics de l'Habitat » et organise la transformation de plein droit en Offices Publics de l'Habitat de tous les OPHLM et OPAC existants. C'est le decret du 18 juin 2008 relatif à l'administration des Offices Publics de l'Habitat, qui met en application cette fusion. Désormais, l'établissement public compétent en matière de logement social sera l'Office public de l'habitat (OPH). D'une part, l'OPH est un Établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), d'autre part la composition de son Conseil d'Administration (CA) est changée pour laisser une plus grande représentation à la collectivité de rattachement. Enfin, la composition du CA est enrichie (un siège pour le représentant du comité d'entreprise) ; enfin, les pouvoirs du Directeur Général sont accrus, il est nommé par le Conseil d'Administration. Cette disposition vise à répondre au contexte nouveau créé par le renforcement des compétences des collectivités territoriales dans l'habitat et des besoins croissants dans le domaine du logement social.

www.union-habitat.org

BLOC NOTE

Les chiffres-clés de l'Union Sociale pour l'Habitat Midi-Pyrénées en 2008

107 898
c'est le nombre de logements sociaux du parc social en Midi-Pyrénées

7 907
c'est la capacité d'accueil de logements-foyers pour personnes âgées

1 970
c'est la capacité d'accueil de logements-foyers pour étudiants

21 000
personnes vivent dans le parc locatif social

Agenda

Prochain Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat 15, 16 et 17 septembre - Parc des Expositions de Toulouse

Le prochain Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat aura lieu les 15, 16 et 17 septembre prochains au parc des expositions de Toulouse. Ce congrès professionnel est un lieu de réflexion et de débats entre les représentants des différentes familles de l'Union Sociale pour l'Habitat, l'objectif étant de faire connaître les préoccupations du Mouvement aux Pouvoirs publics. Pendant trois jours, cet événement rassemble des délégués représentant l'ensemble des organismes (présidents, directeurs, administrateurs, techniciens), des membres du gouvernement, des élus, les grandes institutions, les partenaires sociaux et économiques du Mouvement, des industriels du bâtiment, des entreprises, des sociétés de service ... soit près de 10 000 personnes.

> Retrouvez notre dossier spécial congrès dans le prochain numéro de *Vivre Aujourd'hui* à paraître en octobre 2009.



Les écogestes

s'invitent dans la maison

Face au défi majeur que représente la préservation de notre environnement, nous sommes désormais de plus en plus nombreux à être sensibilisés au développement durable. À l'échelle planétaire et à tous les niveaux, des actions sont mises en place pour limiter notre impact écologique. Cependant, des secteurs comme l'habitat consomment encore trop d'énergie. Alors à nous d'adopter les petits et les grands écogestes au sein même de notre maison !

L'expression « sustainable development » a été inventée en 1987 par la ministre de l'Environnement norvégienne, Gro Brundtland, qui dirigeait la rédaction du rapport de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement des Nations-Unies. En français, « sustainable development » a été traduit par « développement durable » qui définit un « *développement qui s'efforce de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire les leurs* ». Aujourd'hui, l'expression s'est imposée et popularisée, au point de la retrouver dans toutes les bouches.

Loin d'être un effet de mode, le développement durable est une nécessité pour nous tous qui sommes confrontés à une enjeu écologique sans précédent. L'empreinte écologique moyenne, pression exercée par l'homme sur la nature et sur ses ressources naturelles, est évaluée à 13,5 milliards d'hectares globaux, soit 2,2 hectares globaux par personne (pour une population mondiale d'environs 6 milliards d'hommes). Ces chiffres représentent un dépassement de 21% par rapport à l'espace disponible. Les activités humaines consomment donc largement plus que la capacité de régénération de la planète.

Le changement en marche

Dans un élan général de renversement des valeurs, la recherche et les modes de production peuvent se tourner vers des méthodes et des comportements différents. Déjà ici et là sur Terre, des initiatives, des décisions, des volontés s'animent. Du simple citoyen à l'homme politique, en passant par les dirigeants d'entreprises, tous s'expriment sur cette volonté de changer les choses, lançant pas à pas des actions. À titre d'exemple et selon une proposition faite au Grenelle de l'environnement pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, le fret ferroviaire, un des moyens de transport les moins polluants, devrait augmenter de 25% d'ici 2012. En Allemagne ou en Belgique, les maisons basse consommation qui existent déjà sont un autre exemple de programme d'actions pour le XXIe siècle. Ces bâtiments performants consomment peu d'énergie en chauffage, en eau chaude, en ventilation… En France, il faut savoir que l'habitat, après l'alimentation, est la seconde source d'impact sur le changement climatique. Réduire son impact en diminuant par quatre sa consommation d'énergie d'ici 2050, devient l'un des défis écologiques majeurs d'aujourd'hui et de demain.

Les écogestes de l'habitat

À l'échelle du foyer, si l'on effectue un calcul annuel des gaspillages d'énergie et d'eau au sein de la maison, la facture peut s'avérer salée, d'un point de vue économique pour le ménage, et également d'un point de vue environnemental pour la planète et les hommes qui y vivent. Limiter l'impact de l'habitat sur la nature, c'est avant tout rationaliser sa consommation, sans pour autant se priver du confort, ni bouleverser son quotidien. Il existe en effet des « écogestes », c'est-à-dire des gestes simples à la portée de tous, qui pour leur part ne coûtent rien et permettraient de réduire significativement les dépenses énergétiques. Pourtant combien d'entre nous se rasent ou se lavent les dents en laissant couler l'eau ? Qui ne laisse pas, de temps en temps, la télé en veille ? Peut-être est-il nécessaire de se rappeler quelques gestes de bon sens en organisant une chasse au gaspillage au sein de notre maison.

Des économies d'électricité

Faire des économies d'électricité à domicile, c'est facile et bénéfique pour votre portefeuille ! Certains, comme Mathieu, étudiant en histoire, ont en effet vu leur facture d'électricité diminuer très nettement en adoptant de bonnes pratiques quotidiennes. « *En plus de nombreux gestes, comme le tri sélectif, le refus systématique des sacs ou emballages plastiques dans les magasins, j'ai équipé mon appartement de lampes basse consommation. Résultat, ma facture d'électricité a baissé de moitié et je suis fier de contribuer même un peu au respect de l'environnement* » annonce le jeune homme. En suivant l'exemple de Mathieu, chacun peut modifier ses habitudes et réduire son empreinte écologique. Pour commencer, le minimum que l'on puisse faire, c'est éteindre la lumière quand on sort d'une pièce. Éteindre tous les appareils qui ont un mode veille (Hi-Fi, ordinateurs, TV...) devient également un geste indispensable. Le mode veille représente en effet 1% de la production mondiale d'électricité. Et il suffit d'utiliser une prise multiple centrale pour les éteindre tous aisément. Les appareils électroménagers sont également énergivores.

13,5 milliards

d'ha globaux, c'est l'empreinte écologique moyenne

Notre consommation d'énergie dépasse de 21 % la capacité de la planète à se régénérer.


© Justin Maresch - Fotolia.com

LUMIÈRE SUR LES AMPOULES DE DEMAIN

Chaleur ou lumière, voilà la différence entre les lampes classiques vouées à disparaître d'ici 2012, et les lampes nouvelle génération, dites fluocompactes. Les lampes à incandescence transforment en effet 90% de l'électricité en chaleur, et seulement 10% servent à éclairer. Quelle perte d'énergie ! Les lampes basse consommation, elles, dispensent 80% de lumière et consomment jusqu'à 80% de moins d'énergie. Le changement de toutes les ampoules d'un appartement ou d'une maison individuelle se traduit par la division par 5 de la consommation électrique dédiée à l'éclairage, ce qui engendre une économie annuelle de 100 à 150 euros pour un compteur d'une puissance de 15 kW. Par ailleurs, une fluocompacte de 20 W éclaire autant qu'une lampe classique de 100 W. Et si à l'achat son coût s'avère un peu plus élevé qu'une ampoule à incandescence, sa durée de vie est jusqu'à 10 fois plus longue. Pour en faire bon usage, il ne faut pas la placer sur un variateur, ni dans les lieux où l'éclairage est intermittent (couloir, toilettes, placard...). Elle convient très bien aux pièces où l'éclairage est prolongé. La diode électroluminescente, ou LED, autre technologie écologie et économique, s'utilise là où la fluocompacte échoue (éclairages localisés ou intermittents).

Ils représentent à eux seuls les deux tiers de la facture électrique d'un ménage. Et cette dépense peut varier du simple au quadruple selon les modèles. Un bon repère en magasin avant d'acheter, c'est l'étiquette énergie qui indique l'impact sur l'environnement (notation de A à G). Par ailleurs, le fait de programmer un lave-linge à 40°C au lieu de 60°C réduit de 25% sa consommation d'énergie. Enfin, nous pouvons facilement faire l'impasse sur le sèche-linge en préférant le séchage à l'ancienne, sur un étendoir.

Des économies d'eau

La facilité avec laquelle nous avons accès à l'eau courante, nous fait souvent oublier qu'elle est précieuse, et qu'il faut l'économiser. Elle n'est pas une ressource inépuisable, alors gardons en tête que seulement 1 homme sur 3 a accès à l'eau potable sur Terre. Hélène Desroziers, infirmière libérale, a été sensibilisée à la question dès son plus jeune âge. Aujourd'hui, elle réfléchit sans cesse à de nouveaux gestes pour économiser l'eau. « *J'ai tout simplement un seau dans la salle de bain qui me sert à récupérer l'eau froide qui arrive toujours avant l'eau chaude. Cette eau je m'en sers ensuite pour arroser les plantes* » explique-t-elle. Des solutions aussi simples pour baisser considérablement sa consommation d'eau ou pour la recycler, ils en existent beaucoup. La salle de bain est un lieu où nous consommons de l'eau en grande quantité pour nous laver. Pourtant de grandes économies peuvent être réalisées en prenant par exemple des douches plutôt que des bains. « *Sur mon pommeau de douche, j'ai installé un petit appareil à 4,20 euros qui permet d'arrêter l'eau à la température voulue entre l'arrosage, le savonnage et le rinçage* » ajoute Mme Desroziers. Couper l'eau pendant que l'on se brosse les dents ou que l'on se rase représente une économie de 24 litres d'eau par jour !

Dans la cuisine, ne laissons pas couler l'eau lorsque l'on nettoie les légumes ou les fruits, mais lavons-les plutôt dans une bassine. Idem, pour la vaisselle à la main. On économise ainsi entre 10 et 30 litres d'eau ! Enfin boire l'eau du robinet, plutôt que de l'eau minérale en bouteille, est un geste éco-citoyen qui permet d'économiser des milliards de bouteilles en plastique, dont seulement 40 % sont recyclées à ce jour.

Des économies de chauffage

Les écogestes associés à notre consommation de chauffage ne sont pas plus compliqués. Nos logements, souvent surchauffés, ne doivent pas dépasser 21°C dans la salle de bain, 19°C dans les pièces à vivre et 17°C dans les chambres. À l'échelle du pays, baisser le thermostat de 1 degré entraîne une réduction de 7% de sa facture, ce qui représente la consommation annuelle d'une ville comme Marseille. Attention également à bien éteindre les radiateurs quand on aère les pièces ! En hiver, pour minimiser les pertes de chaleur, pensons à fermer les rideaux devant les portes et les fenêtres. Ils font gagner facilement quelques degrés. ■

MÉMO DES ÉCOGESTES

1 - **Remplacez vos ampoules à incandescence par des fluocompactes**
2 - **Ne laissez pas vos appareils électriques en veille**
3 - **Inutile d'éclairer une pièce où il n'y a personne**
4 - **Placez un couvercle pour faire bouillir de l'eau**
5 - **Préférez l'eau du robinet à l'eau en bouteille**
6 - **Ne laissez pas l'eau du robinet couler inutilement**
7 - **Privilégiez les douches à la place des bains**
8 - **Pour l'ameublement, choisissez des meubles écologiques, en bois certifiés FSC (gestion durable des forêts)**
9 - **Recyclez l'eau pour l'arrosage des plantes**
10 - **Ne surchauffez pas votre logement et pensez à éteindre le chauffage lorsque vous aérez**

Interview



Didier Houi, directeur de l'ARPE de Midi-Pyrénées

Quelles sont les missions et les actions de l'Agence Régionale Pour l'Environnement de Midi-Pyrénées ?

L'ARPE Midi-Pyrénées a pour objectif de contribuer à la préservation de l'environnement et à la mise en œuvre d'un développement durable. Nous avons pour missions principales l'observation et l'expérimentation. Observer pour analyser nos consommations, nos productions d'énergies… et expérimenter pour élaborer de nouvelles méthodes respectueuses d'un développement durable.

Aujourd'hui, qu'est-ce qu'être acteur du développement durable ?

Il faut se rappeler que nous devons partager et protéger les richesses de la Terre. Être acteur du développement durable, c'est avoir des valeurs d'intérêt général et surtout les mettre en pratique. Il ne faut pas attendre pour agir et ne pas hésitez à montrer l'exemple à son voisin. Ne pas laisser couler l'eau inutilement, éteindre les lumières… tous ces gestes aboutissent à des économies d'eau et d'énergie considérables !

Quel avenir pour le développement durable ?

Nous savons que les dix prochaines années vont être cruciales concernant la protection de la biodiversité et l'accès à l'eau potable. Même si notre avenir est préoccupant, nous ne sommes pas démunis pour autant car nos comportements évoluent. Il y a 15 ans, personne ne croyait au tri sélectif et aujourd'hui, tout le monde trie ses déchets. Enfin, beaucoup d'infrastructures soucieuses du développement durable se sont mises en place.

Société Française d'Habitations Économiques

Un label Qualité

© Franc Podgoršek - Fotolia.com

La satisfaction des locataires représente un enjeu majeur de la S.F.H.E, S.A d'Hlm du groupe Arcade sur le Grand Sud de la France. Sa démarche qualité initiée en 2004 vient de franchir une nouvelle étape avec l'obtention de la labellisation de sa charte par le cabinet Veritas. Bilan et perspectives.

En 2006, la S.F.H.E a mis en place une Charte Qualité abordant six points pour garantir le confort et la sécurité des logements, ainsi que la qualité de ses relations avec les locataires (accompagnement à l'entrée dans les lieux, garantie de propreté du logement, interlocuteurs privilégiés...). Depuis, cette démarche mobilise l'ensemble des équipes, du gardien de résidence jusqu'au directeur général de la S.F.H.E pour toujours améliorer la qualité du service. Et pour attester de ces engagements, la S.F.H.E. a également entrepris une demande de label de qualité auprès d'un organisme externe. C'est donc en novembre 2008, après un audit blanc interne et un audit final des différents sites, que le bureau Veritas a convenu que la S.F.H.E respectait bien tous les points de sa Charte Qualité. Cette labellisation, qui apporte une caution supplémentaire de la qualité de la prestation, ne représente pas pour autant un acquis définitif. Des audits sont régulièrement menés en interne par la S.F.H.E. Des enquêtes de satisfaction ont également été mises en place auprès des locataires entrants. La prochaine étape de cette politique Qualité aura lieu en juillet prochain avec la création d'un système d'astreinte permettant de répondre sept jours sur sept aux demandes d'interventions urgentes des locataires.





Le printemps, le temps de l'embellissement



Les beaux jours sont des moments propices au jardinage et à l'embellissement de son « home sweet home »

À l'annonce du printemps, une fièvre verte envahit vos balcons et vos terrasses ? Tant mieux ! Car voilà une façon originale de contribuer à l'embellissement de son cadre de vie. Alors à vos jardinières et massifs !

Il est un slogan qui dit : « Une plante, un arbre, une fleur, ça embellit la vie ». Et c'est vrai, quoi de plus agréable que de transformer son univers de béton en petit coin de verdure ! Embellir son balcon ou son jardin devant la maison, c'est comme sourire à la vie. Alors n'hésitez pas à égayer votre quartier d'une touche de couleur pour un accueil plus chaleureux qui ravira passants et voisins. Semez, plantez, ménagez-vous des espaces verts… En un mot, laissez libre cours à votre imagination car au-delà des grands classiques du jardinage, tels les jardins anglais ou à la française, il y existe une grande variété de plantes et des moyens très simples pour sublimer un balcon ou un jardin en un tour de main. D'autre part, entre voisins, on parlera volontiers des dernières plantations que l'on vient de faire, de la pluie et du beau temps qui empêche d'effectuer ses travaux de jardinage… Une bonne façon de promouvoir et d'encourager l'embellissement de toute une résidence.

Conseils et astuces

Même si tous les locataires de logements Hlm ne bénéficient pas de jardin privatif, la floraison d'un rebord de fenêtre peut également tout changer. Et jardiner sans jardin ce n'est plus aligner les bacs de géraniums ni placer une série de conifères au garde-à-vous. Depuis plusieurs années, les suspensions fleuries ont repris une grande place dans nos balcons, entrées et terrasses. Ces suspensions offrent une grande richesse de couleurs et de formes. Vous pourrez ainsi jouer sur les effets d'associations des fleurs entre elles, sur leur mariage avec des feuillages décoratifs. L'idéal est de planter vos suspensions lorsque les risques de gelées matinales sont totalement écartés, c'est-à-dire fin avril début mai.

Les kits « prêts à planter » représentent également une solution très pratique pour fleurir son rebord de fenêtre. Ils contiennent une balconnière, son terreau et un assortiment adapté de plantes. ■





L’art du « Bien Voisiner »

Se retrouver entre voisins autour d’un repas quand l’air du soir se fait doux, à la fin mai, c’est ce que propose chaque année la Fête des Voisins. Une initiative très conviviale à laquelle des partenaires comme la S.F.H.E s’associe. Et si soudain votre immeuble prenait un air de fête ?

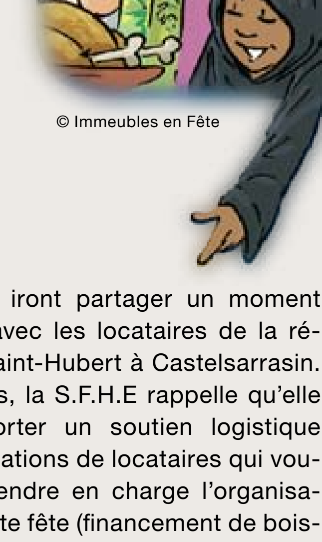
La Fête des Voisins, également connue sous le nom d’« Immeubles en fête », repose sur l’idée simple que connaître ses voisins permet de mieux vivre avec eux. Cette fête nationale fut lancée en 1999 dans le but de resserrer les liens sociaux entre les habitants d’un même quartier. Le principe ? Faire se rencontrer les voisins en bas de chez eux pour échanger autour d’un repas convivial. Et depuis, l’opération rencontre chaque année un joli succès auprès des nombreuses personnes qui y participent. Alors si vous ne pratiquez pas encore l’art du « bien voisiner », lancez-vous le 26 mai prochain !

Une organisation légère

La recette est simple : tout le monde peut devenir acteur de cette manifestation printanière et prendre l’initiative de l’organiser. Il suffit de le décider ! Alors n’hésitez pas à vous regrouper avec d’autres voisins pour organiser ensemble cette fête. Le lieu est facile à trouver, il s’agit la plupart du temps de la cour de votre immeuble, du jardin de votre résidence ou bien encore de votre rue. Pour l’organisation, commencez par avertir vos voisins quelques jours avant en plaçant une affiche dans le hall de votre immeuble ou de votre résidence, et en y précisant l’heure et le lieu. Puis glissez les invitations dans les boites aux lettres. Le jour J, chacun pourra installer des tables sur tréteaux et apporter sa participation (pizzas, tartes, sodas…). Au final, il ne restera plus qu’à faire preuve d’entrain et de bonne humeur !

S.F.H.E, partenaire officiel

Pour cette dixième édition, la S.F.H.E est une nouvelle fois partenaire officiel de cette Fête des Voisins. Comme les années précédentes, une résidence récemment livrée sera mise à l’honneur à cette occasion. Les équipes de la S.F.H.E iront partager un moment convivial avec les locataires de la résidence Saint-Hubert à Castelsarrasin. Par ailleurs, la S.F.H.E rappelle qu’elle peut apporter un soutien logistique aux associations de locataires qui voudraient prendre en charge l’organisation de cette fête (financement de boissons, d’animations pour enfants…). ■



© Immeubles en Fête

Infos : S.F.H.E au 05 61 24 77 21
et www.immeublesenfete.com





© DR



D'importants travaux s'imposent après le passage de la tempête Klaus.









© DR

Vues du projet de rénovation et extention de la résidence Ajanta.

Bilan tempête

Le 24 janvier dernier, la tempête Klaus touchait sévèrement le sud ouest du pays. Pour la S.F.H.E, l'heure est aujourd'hui au bilan des actions menées de front par ses équipes pour préserver son patrimoine.

Suite au passage de la tempête Klaus, une vingtaine des résidences de la S.F.H.E ont subi des dommages sur les départements de l'Ariège, de la Haute-Garonne, du Tarn et du Tarn et Garonne. Si quelques arbres et clôtures ont souffert de la tempête, les principaux dégâts ont concerné les toitures des habitations. Mais grâce à la réactivité des équipes, peu de plafonds se sont effondrés et les dommages à l'intérieur des logements ont été limités.

Des équipes efficaces

Dès le samedi matin, la réactivité fut en effet très importante. Le gérant immobilier de la S.F.H.E et quatre entreprises multiservice se sont rapidement mobilisés sur les différents sites touchés pour mettre les logements hors d'eau. Les premiers travaux ont été les remaniements de toitures consistant à bâcher, réaménager les tuiles, enlever les gouttières… L'assistance téléphonique a également permis de rassurer les locataires inquiets. Les jours suivants, un expert de l'assurance s'est déplacé sur les différentes zones sinistrées pour constater les dégâts. Tous les locataires ont également été invités à signaler par courrier les éventuels sinistres à l'intérieur des logements. La S.F.H.E attend désormais les conclusions de l'expert et le montant des indemnités pour lancer les travaux de réparation. Nous espérons arriver à une réponse très prochainement et vous tiendrons informés. ■

Projet Ajanta

La résidence Ajanta fut l'une des premières résidences livrée par la S.F.H.E sur Toulouse en 1995. Aujourd'hui, elle envisage un nouveau projet de construction venant s'intégrer à cette résidence.

Dotée de 63 logements répartis en 4 bâtiments, la résidence Ajanta est située dans un cadre agréable et champêtre à la limite de Toulouse et de la commune de Saint-Orens. Après étude du terrain de cette résidence, il est apparu qu'une surface habitable constructible était encore disponible. Dans ce cadre et compte tenu de la demande croissante de logements sociaux, la S.F.H.E envisage d'y construire 25 logements supplémentaires en locatif social, répartis en deux bâtiments de 16 et 9 logements.

Implication et informations

Ce nouveau projet de construction a été présenté le 8 décembre dernier aux locataires actuels de la résidence Ajanta lors d'une réunion de concertation. Le but était de présenter le projet à l'ensemble des locataires occupant et de répondre au mieux à leurs craintes tout à fait compréhensibles. Il a été soumis l'idée de créer une association de locataires qui ferait le lien tout au long du chantier avec les équipes techniques de la S.F.H.E afin de faire remonter les diverses difficultés engendrées par le chantier sur la vie de la résidence; de même un partenariat avec la ville de Saint-Orens, limitrophe, est en cours de négociation. Les dates prévisionnelles pour le lancement de l'opération sont estimées au second trimestre 2009. Les travaux devraient ensuite s'achever au troisième trimestre 2010. ■



Repas d'immeuble, fête des Voisins...

La convivialité à tous les étages

Des participants toujours plus nombreux pour partager de plus en plus de repas, de buffets ou d'apéritifs ; partout les voisins cherchent à se rencontrer, à rompre l'isolement et créent du lien social autour de repas animés, dans la rue ou dans les immeubles. Voici le mode d'emploi des repas d'immeuble et des fêtes de voisins...

Inutile de présenter les repas de quartier, initiés par le fabuleux troubadour toulousain Claude Sicre. De ces manifestations conviviales sont nés en 1999 les repas d'immeuble à Paris. Le principe reste le même : tous les locataires sont invités à participer, et chacun amène à manger, à boire, ses couverts et sa bonne humeur.

Depuis dix ans, ces fêtes des voisins se sont développées partout en France, en Europe, et même au-delà. Elles attirent de plus en plus d'habitants, ravis de partager ces moments sympathiques autour de la tarte roquefort-poireaux de Martine, la voisine du cinquième, de la salade géante de Simone et Jérémy, les petits jeunes du rez-de-chaussée, au son des « Copains d'abord » un peu revisités par Karl, le grand brun du bâtiment A, et sa guitare.

Pour que ces soirées soient réussies, rien de plus simple ! On trouve un lieu susceptible d'accueillir tous les voisins, même les nouveaux venus, on détermine une date, on édite quelques affiches, on diffuse les invitations, on cherche des tables (on peut se rapprocher de son bailleur ou de sa mairie), et on se retrouve le jour J. Chacun prépare quelque chose, salade, tarte ou gâteau, et amène sa chaise et ses couverts. Et si ce n'est pas un repas ou un apéritif qu'on organise, c'est un loto ou une sortie en groupe.

« *Les voisins sont en demande de ce genre de manifestations, la plupart d'entre eux participent* », assure Colette, 55 ans, une habituée de l'organisation des repas d'immeuble. « *Cela se fait dans la résidence depuis 2007* » et cela permet surtout de mieux vivre ensemble, de faire plus attention aux autres : « *Il y a quelques semaines, une personne âgée est partie à l'hôpital, on s'est débrouillé pour garder son chien.* » On est loin du cliché des villes de grande solitude, qu'on chantait dans les années soixante-dix... Car au-delà de l'aspect convivial et festif, ces initiatives permettent de (re)nouer le lien social et de donner du sens à l'expression « vivre ensemble ». ■

© Bruno Fourquet

La Fête des Voisins 29 mai 2009

Créée en 1999, l'opération « Immeubles en fête - Fête des Voisins » permet de renforcer le lien social entre habitants, facilitant ainsi la vie en communauté. Avec 10 000 participants dans 800 immeubles de Paris la première année, elle a lieu maintenant dans 29 pays, dont 20 au sein de l'Union européenne. Célébrée le dernier mardi du mois de mai, elle a rassemblé l'année dernière de 8 millions de participants, qui ont partagé bonne humeur et victuailles autour de ces moments de franche convivialité. Mais notons que les fêtes d'immeuble peuvent avoir lieu n'importe quand dans l'année, surtout les beaux jours venus.

Infos : www.immeublesenfete.com

Supplément de Loyer de Solidarité

Les nouvelles mesures

Entré en vigueur au 1er janvier 2009, un décret du 21 août 2008 modifie le barème des conditions d'application du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS). Les locataires ont un mois pour répondre à l'enquête sur leurs ressources sous peine de se voir appliquer le taux de dépassement maximal.

Pour rappel, le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) est un dispositif instauré en 1996 qui impose aux locataires de logements sociaux dont les ressources augmentent en cours de bail, jusqu'à dépasser le plafond d'accès au logement social, de payer un surloyer. Maintes fois remanié depuis sa création, le SLS est une nouvelle fois modifié à la suite d'un décret daté du 21 août 2008 et entré en vigueur le 1er janvier dernier. Déjà, les dispositions instaurées par la loi d'Engagement National pour le Logement (ENL) de 2006 amorçait un virage vers une politique plus dissuasive. L'objectif étant de libérer les logements sociaux dont les locataires avaient des ressources sensiblement supérieures aux plafonds de ressources et qui pouvaient supporter les loyers du marché voire accéder à la propriété.

Ce qui a changé

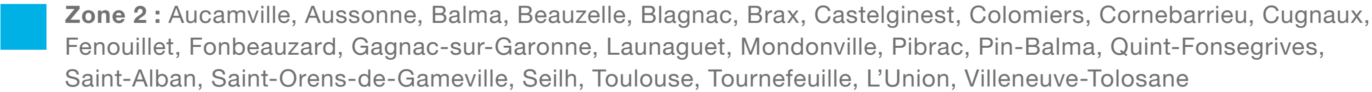
La modification instaurée par le décret porte exclusivement sur les conditions du barème de calcul du supplément de loyer de solidarité. Avant, le taux de dépassement du plafond d'accès au logement social à partir duquel le SLS s'appliquait automatiquement était fixé à 60%. Entre 20% et 60% de dépassement, les organismes avaient le choix d'appliquer ou non le paiement de ce surplus. Ce que le dernier décret en date supprime, c'est cette faculté des bailleurs à délibérer. Désormais, dès la barre des 20% dépassée, le surloyer est obligatoirement exigé et le montant est fixé par un barème national. Cependant le surloyer ajouté au loyer de base ne peut excéder 25% des ressources des locataires, voire 35% sur décision du PLH (Plan Local d'Habitat).

Un mois pour répondre à l'enquête ressource

Afin de percevoir le SLS, les organismes HLM réclament tous les ans à tous les locataires leur avis d'imposition ainsi que des renseignements sur les personnes vivant au foyer. Attention le délai pour répondre est fixé à un mois. Passé ce délai, une mise en demeure est envoyée. Si les locataires n'ont toujours pas répondu dans les quinze jours qui suivent la mise en demeure, le bailleur applique alors un coefficient de dépassement du plafond de ressources d'une valeur **de 14,90 qui correspond à un seuil de dépassement de 200% du plafond de ressources**. Le bailleur perçoit en outre une indemnité pour frais de dossier qui s'élève actuellement à 25 euros. Mais pas de panique, à l'exception des frais de dossier, les montants de pénalités perçues par le bailleur social auprès des locataires sont comptabilisés à titre provisoire seulement et si le locataire répond enfin à l'enquête sur ses ressources, il sera remboursé du trop-perçu dans les deux mois.

Exceptions à la règle

Il existe certains cas à connaître pour lesquels le SLS est modulable voire ne s'applique pas du tout. Le PLH, par exemple, au sein duquel s'inscrit le SLS, permet aux collectivités locales de déterminer des zones géographiques où les locataires seraient exemptées de SLS. Il est possible de se renseigner auprès auprès des Mairies et des Préfectures. De leur côté, les organismes Hlm ont également la possibilité d'adapter le barème du SLS en signant une convention globale de patrimoine avec l'Etat. Enfin, le SLS ne s'applique pas dans les ZUS (Zones Urbaines Sensibles) ainsi que dans les ZRR (Zones de Revitalisation Rurale) et les bénéficiaires des APL (Aides Personnalisées aux Logements) en sont exonérés d'office. ■



Zone 2 : Aucamville, Aussonne, Balma, Beauzelle, Blagnac, Brax, Castelginest, Colomiers, Cornebarrieu, Cugnaux, Fenouillet, Fonbeauzard, Gagnac-sur-Garonne, Launaguet, Mondonville, Pibrac, Pin-Balma, Quint-Fonsegrives, Saint-Alban, Saint-Orens-de-Gameville, Seilh, Toulouse, Tournefeuille, L'Union, Villeneuve-Tolosane

Zone 3 : le reste de la région

CALCUL DU SUPPLÉMENT DE LOYER SOLIDARITÉ

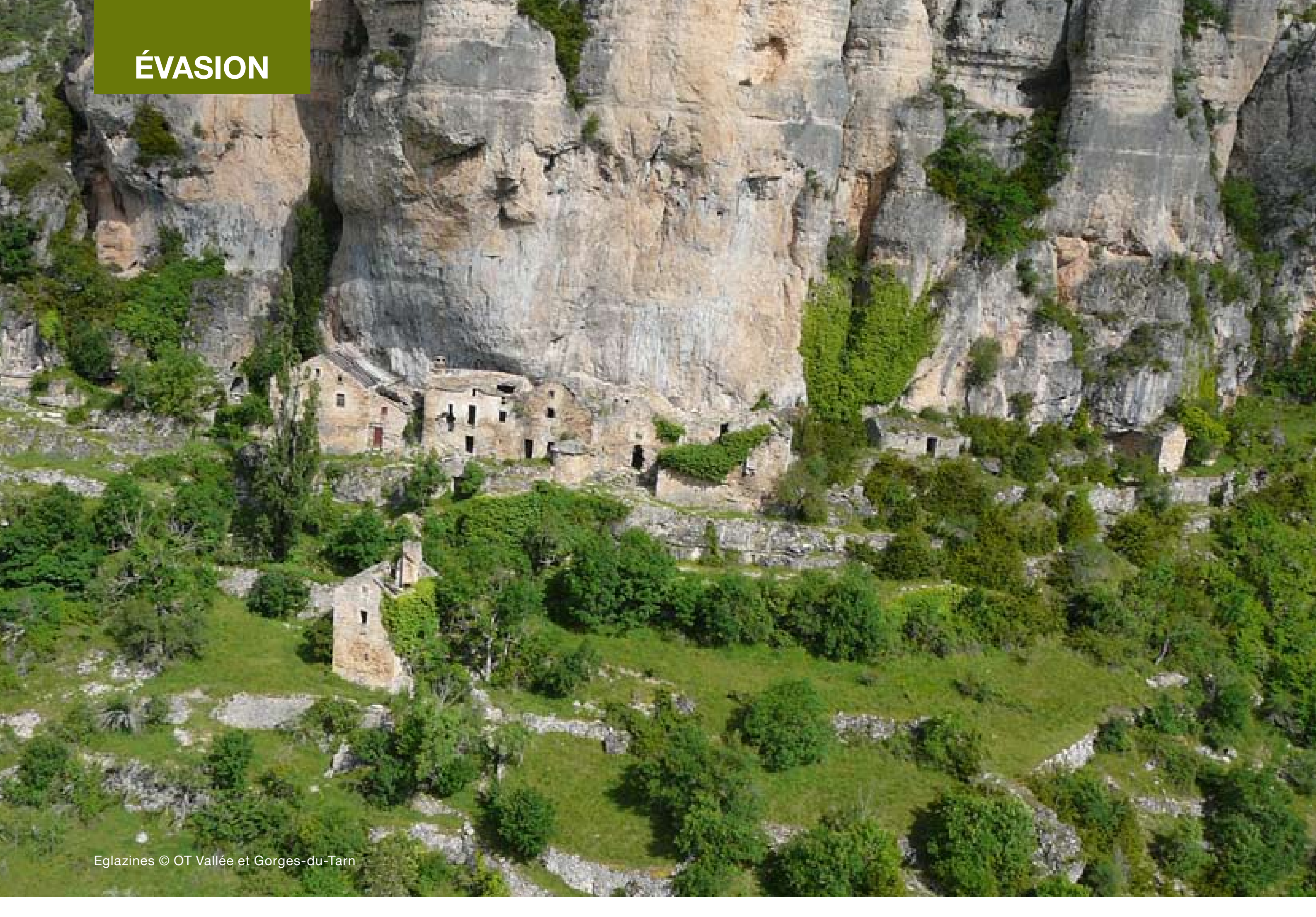
Trois critères sont pris en compte pour ce calcul :
1. La surface habitable du logement
2. Le coefficient de dépassement calculé en comparant le revenu fiscal de référence aux plafonds de ressources : de 0 à 19.99 % de dépassement, coefficient = 0 ; 20 % de dépassement, coefficient = 0.27 ; puis 0.27 + 0.06 par pourcent supplémentaire (ex : 21 % = 0.33, 22 % = 0.39…). Le coefficient de dépassement maximum est fixé à 14.90.
3. Le supplément de loyer de référence soit un coefficient calculé en fonction de la zone géographique qui est fixé par l'Etat : ZONE 2 : 1 € et ZONE 3 : 0,25 €

EXEMPLE DE SLS POUR UN MÉNAGE composé d'un couple avec un enfant habitant un logement de 60 m² de surface habitable financé en P.L.U.S. (financement classique du logement social) ayant pour revenu fiscal de référence (montant qui figure sur l'avis d'imposition) : 50 000 €

→ CALCUL ZONE 2
Plafond de ressource applicable pour cette catégorie de ménage : 33 937 €
% de dépassement : 47.33 % soit un coefficient de 1.89
SLS appliqué = 60 (SH) x 189 (Coeff. Dép.) x 1 = **113.40 €**

→ CALCUL ZONE 3
Plafond de ressource applicable pour cette catégorie de ménage : 33 937 €
% de dépassement : 47.33 % soit un coefficient de 1.89
SLS appliqué = 60 (SH) x 1.89 (Coeff. Dép.) x 0.25 = **28.35 €**

ATTENTION : le montant du loyer (hors charges) + SLS ne peut en aucun cas être supérieur à 25 % du revenu fiscal de référence mensuel de l'ensemble des personnes vivant au foyer.


Eglazines © OT Vallée et Gorges-du-Tarn

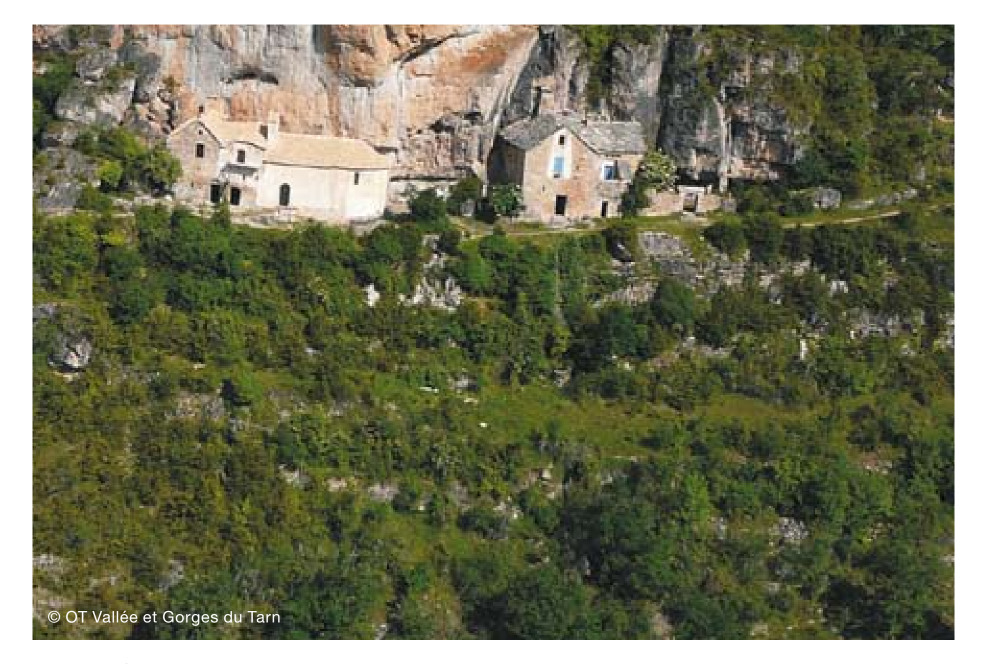
Les sites troglodytiques, comme celui des Eglazines en photo ci-dessus, sont les vestiges d'un patrimoine culturel exceptionnel.

Le troglodyte

espèce en voie de réapparition

Pratique qui remonte aux temps des plus anciens, l'habitat troglodytique connaît actuellement un certain regain d'intérêt. Les nombreux sites disséminés un peu partout en France, et dont Midi-Pyrénées recèle quelques trésors, attirent autant les touristes en quête de retour aux sources que les véritables amoureux du patrimoine.

L'espace souterrain est certainement la forme la plus ancienne de l'habitat humain. Dès l'antiquité, le peuple des « Troglodytes », qui vivait en Égypte, à proximité de la mer Rouge, avait trouvé refuge dans les anfractuosités des rochers. Les raisons relevaient de divers ordres : techniques (absence de végétaux et de bois de construction), climatiques et donc parfois stratégiques. Jusque dans les années 50 en France, l'habitat troglodytique était encore relativement répandu avant que ce mode de vie ne commence à être mal vu. Ce n'est d'ailleurs pas un hasard si ce mot aux sonorités barbares tient une place de choix parmi les jurons cultes du cher Capitaine Haddock. Aujourd'hui, c'est à quelques encablures seulement de nos immeubles, à quelques kilomètres à peine de nos pavillons que les habitations troglodytes font leur retour sur un terrain touristique, cette fois-ci. En effet alors que des traces de l'homme de Néanderthal ont été retrouvées près du site de la Roque-Saint-Christophe en Dordogne*, les visiteurs de tous âges peuvent découvrir qu'au Moyen-Âge, les parties




Le site de Saint-Marcellin.



La commune de Peyre, très renommée.

hautes des grottes servirent même de refuge et de forteresse à quelques 3000 personnes pour faire face aux intrusions répétées des Normands.

Les gorges du Tarn, source de troglodytisme

Si aujourd'hui, une poignée d'irréductibles, souvent par souci écologique, vit encore en troglodyte, les sites de ce genre constituent surtout un patrimoine culturel exceptionnel réparti sur une cinquantaine de départements en France. En Midi-Pyrénées, c'est le long des gorges du Tarn, dans sa partie aveyronnaise, que se dévoilent les vestiges de cette habitation ancestrale. Située dans le sud de l'Aveyron, limitée au nord par les derniers contreforts du Lévézou et au sud par le Tarn, la charmante commune du Viala-du-Tarn présente une grande diversité de paysages. Les altitudes variées et la nature des sols ont crée de nombreux contrastes dans la végétation, les cultures et l'habitat traditionnel. C'est en haut du village, sur le site des Cabanettes que l'on peut découvrir un exemple-type d'habitat troglodytique. Plus loin, le cirque de Saint-Marcellin, hameau perdu dans l'immensité de ces mêmes gorges du Tarn, au coeur d'une forêt agrippée à flanc de falaises, permettra également aux randonneurs de méditer sur les raisons qui ont poussé des hommes à construire leurs maisons sous des masses impressionnantes de falaises. Et les travaux entrepris ici témoignent du regain d'intérêt pour ce type d'habitat.

Des hôtels très particuliers

Car loin d'être laissés à l'abandon, les sites troglodytes suscitent à nouveau des convoitises, fondées en partie sur un besoin d'exotisme et de retour à la nature. En Anjou par exemple, l'architecte Bruno Duquoc, passionné de ces reliquats d'histoire et pour qui « *il existe une vraie demande* » en la matière, s'atèle à faire revivre l'habitat troglodyte. Un habitat qui selon lui possède un atout indéniable : «*toutes les évolutions sont possibles. D'où l'importance de projets contemporains pour faire sortir l'habitat troglodyte de son image de trou à rats ; par exemple une façade contemporaine avec vitrage et le fond de la maison en troglodyte*». Il a ainsi réhabilité le site de Doué-la-Fontaine, dans le Maine-et-Loire, en centre de séjour. À l'image des yourtes et des igloos, il est également possible, dans de nombreux endroits en France, de passer plusieurs nuits dans des chambres troglodytes. De quoi éveiller la curiosité devant cette architecture complètement intégrée au paysage qui bouscule notre conception moderne de l'espace. ■

* Plus d'infos sur roque-st-christophe.com et troglodyte.info ou troglos.free.fr

Livre : Troglodytes Du Sud-Ouest de Laurent Triolet aux Éditions Alan Sutton

RANDONNÉE PÉDESTRE

À LA DÉCOUVERTE DES GORGES DU TARN

Pour se rendre au départ de cette promenade : aller à Aguessac, puis Rivière-sur-Tarn, prendre la direction Gorges du Tarn et se rendre jusqu'au carrefour qui mène à Mostuéjouls. Là, prendre la direction de Liaucous, traverser le village entièrement, redescendre sur 300 mètres. Le départ est indiqué par un panneau. La promenade passe par Eglazines, le village abandonné et se termine à Saint-Marcellin avec sa chapelle entretenue par des bénévoles et son habitat troglodyte. En toute saison, le circuit est toujours aussi magnifique grâce à l'étrangeté des formes des falaises. Les 15 premières minutes sont difficiles, ensuite la balade est plutôt aisée. Prévoir un départ le matin, emporter un pique-nique (temps de marche une heure pour Eglazines, plus une heure de plus pour Saint-Marcellin).

Renseignements :
Syndicat d'initiatives des Raspes du Tarn
05 65 62 54 92

Sebastien Selva

Le souffle artistique !

La laque soufflée, vous connaissez ? Sebastien Selva est à ce jour le seul artiste-peintre à pratiquer cette technique. Et entre ce locataire de l'OPH Haute-Garonne et la peinture, une passion dévorante s'est installée. Portrait d'un avant-gardiste au royaume de la couleur !


© Sylvain Suquet

BIOGRAPHIE

- **2003-2009 : membre d'Aparthé, un groupe d'artisanat d'art.**
- **Novembre 2008 : reçoit le prix de la ville de Tarascon pour l'ensemble de son oeuvre au 105e Salon d'arts plastiques des artistes midi-pyrénéens.**
- **Février 2009 : 1re exposition personnelle à l'Espace Ricochet de la bibliothèque de Balma.**
- **Mars 2009 : s'associe au groupe des peintres Midi-Pyrénées.**

Depuis qu'il est retraité, Sebastien Selva, ancien graphiste, consacre tout son temps à sa passion unique : la peinture ! Un don qu'il cultive depuis son plus jeune âge. « *Quand j'étais gosse, on me disait que j'avais des mains en or* » confesse modestement Sebastien Selva. Huiles, aquarelles, acryliques… tout au long de sa vie, l'artiste a fait le tour de nombreuses techniques avant de se consacrer exclusivement à la laque qu'il travaille non pas au pinceau mais soufflée, chassis à plat !

Une technique unique

Comme souvent, dans les métiers d'art, cette technique, il l'a mise au point à la suite d'une découverte accidentelle. « *Un jour, j'ai renversé un pot de laque par terre et j'ai pu observer l'élasticité de ce liquide* » explique le peintre. Depuis, Sebastien Selva peint instrumenté d'un compresseur à fine buse qui laisse passer un filet air : les couleurs s'imbriquent par petites tâches sans jamais se mélanger. Et c'est précisément dans ce jeu de couleur que Sebastien Selva trouve son inspiration créatrice. « *Un tableau c'est d'abord un geste, un mouvement qui arrive, et puis tout à coup à travers la couleur, il y a quelque chose qui ressort* » livre le maître. Entre figuratif et abstrait, chacun est libre d'interpréter son travail.

> « Un **tableau** c'est d'abord un **geste**, un **mouvement** qui arrive… »

Quatre mois de travail

Avec le groupe Aparthé, groupe d'artisanat, Sebastien Selva expose régulièrement ses œuvres dans la région Midi-Pyrénées. « *Ce groupe me permet de montrer ce que je fais et de vendre mes toiles* ». Par ailleurs, si ces expositions font sa fierté, Sebastien Selva est un grand sentimental qui ne se sépare pas si facilement de ses toiles. « *Quand quelqu'un achète un de mes tableaux, je suis un peu malheureux parce que je sais que je ne le reverrai plus…* » confesse-t-il. On comprend mieux l'attachement de ce peintre pour ses créations, quand on découvre qu'il ne passe pas moins de quatre mois auprès d'elles pour s'assurer que la laque a bien pris. Plusieurs mois au cours desquels, Sebastien Selva prend le temps de nommer chacune de ses toiles : *Camargue*, *Colorado* et *Sensation bleue* forment le tiercé gagnant de son dernier vernissage en date. ■